

**PROGETTO DELLA S.R.L. TOPAZIO DI COSTRUZIONE DI DUE VILLINI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
NELL'AREA INTERCLUSA IN FONDO A VIA DEL CASALE GHELLA A RIDOSSO DEL PARCO VOLUSIA**

- MEMORIA -

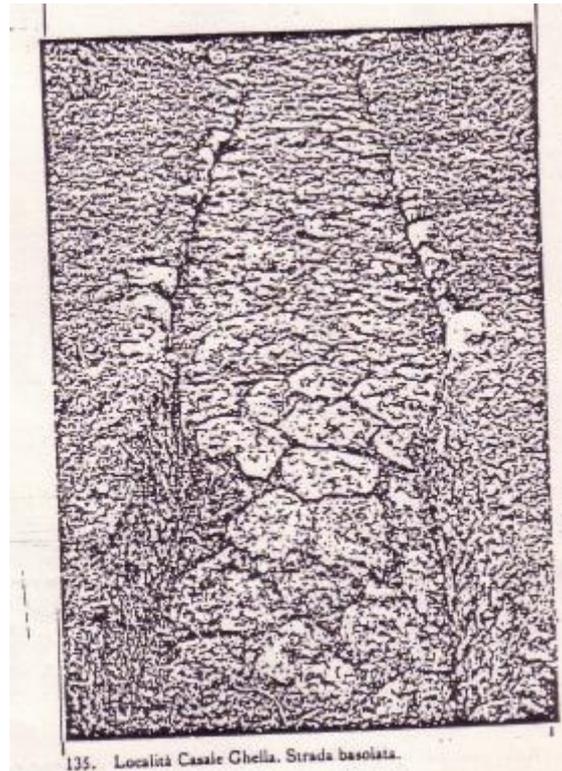
L'appezzamento di terreno di forma triangolare di complessivi 5.184 mq., che è oggi di proprietà della S.r.l. "Topazio" ed è identificato al Catasto Terreni dalle particelle 1094, 1095, 1096 e 1097 del Foglio 203, faceva parte dei latifondi che tra la fine dell'800 ed i primi del '900 costituivano un'unica tenuta agricola dalla Trionfale fino ad est della Cassia e a nord di via al VI Miglio: la tenuta agricola era di proprietà della famiglia Sansoni che ha lasciato il suo ricordo alla via del casale omonimo sulla Trionfale.

Tutta la zona a quell'epoca era infestata dalla malaria: la bonifica dell'Agro Romano messa in atto dal Governo di Mussolini ha sancito la formazione dei "centri di colonizzazione", tutti per lo più espropriati e concessi agli agricoltori al prezzo di esproprio, fra i quali va ricordato anche quello denominato "**S. Andrea-Trionfale**".

In sede di attuazione dei centri di colonizzazione i grandi proprietari terrieri, per paura dell'esproprio, sono stati indotti al frazionamento delle loro grandi tenute ed al loro "appoderamento" spontaneo: uno di questi è stato Alessandro Sansoni, proprietario all'epoca della **tenuta Sepoltura di Nerone (o S. Andrea)**, corrispondente all'odierno quartiere Tomba di Nerone, che a tutto il 1908 risultava ancora un unico latifondo di sua proprietà, ma che nel 1922 era stata già divisa fra 6 ditte proprietarie, con 5 case coloniche, e che nel 1927 registrava 96 ditte proprietarie con 25 case coloniche disposte lungo le strade poderali allora esistenti.

La matrice dell'edificazione è stata in tal caso dettata da un lato dalle strade poderali esistenti e dall'altro lato dal confine fisico dell'appoderamento, attestato peraltro su confini orografici.

Fra le strade poderali all'epoca esistenti c'era quella utilizzata per raggiungere la via Cassia dalla famiglia di Giacomo Magini a cui Sansoni aveva venduto l'area di 10.185 mq. con il casolare in fondo alla attuale via del Casale Ghella: ad insaputa della famiglia Magini la strada poderale da loro utilizzata era stata realizzata sopra il basolato della strada di epoca romana che portava alla villa romana con mausoleo e cisterna, che è stata poi scoperta tra il 1983 ed il 1984.



135. Località Casale Ghella. Strada basaltica.

La borgata della Tomba di Nerone è nata nel 1939, con l'inaugurazione della casa littoria, poi scuola elementare Giovanni Pascoli ed in seguito scuola media "Papini".

Con il Piano Regolatore delle strade del 1921 è stato redatto l'elenco completo delle strade di bonifica sia costruite che ancora da costruire nell'Agro Romano: nell'elenco figura anche la strada di bonifica n. 23 (di 6,8 Km.) che è stata poi realizzata materialmente dal 1927 e che è diventata l'attuale **via di Grottarossa**.

La realizzazione di questa nuova strada ha innescato delle spinte a sviluppare lungo il suo asse l'espansione della borgata Tomba di Nerone, che è avvenuta soprattutto dopo gli anni '60, per lo più abusivamente.

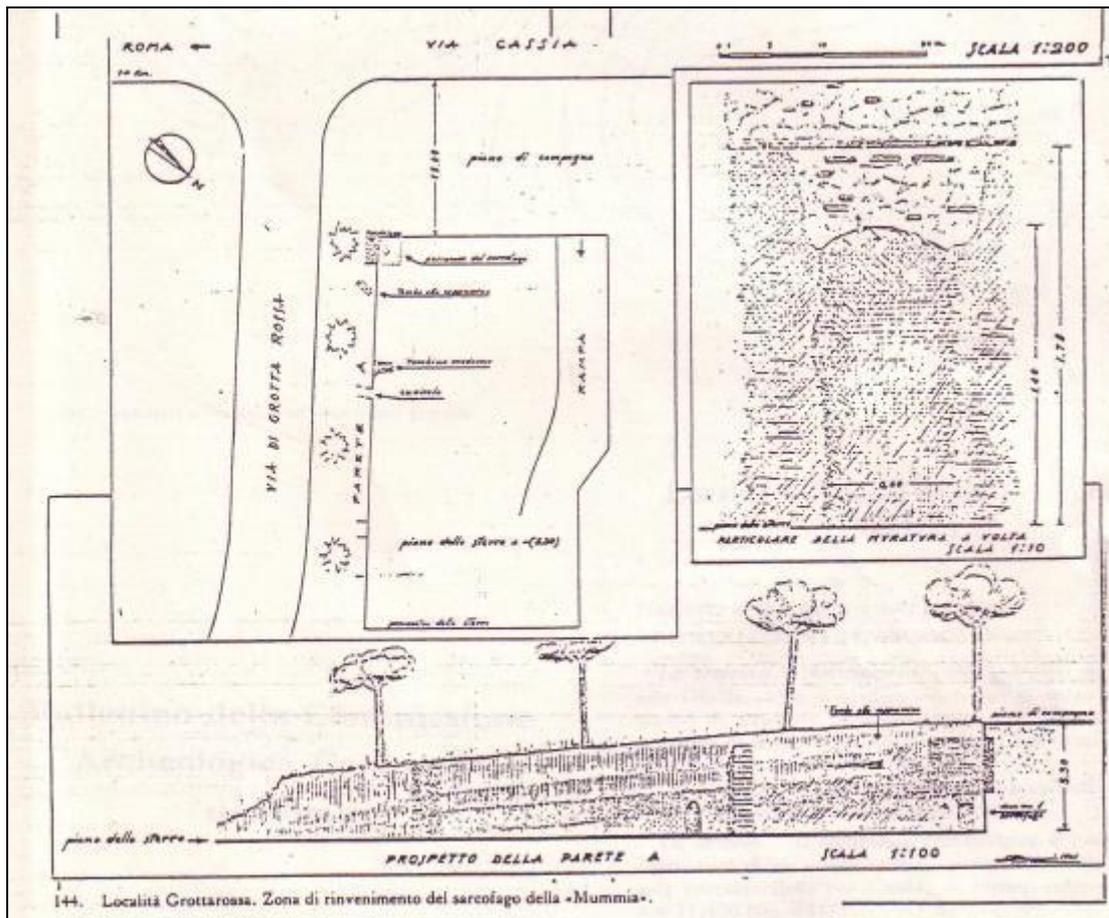
Sansoni è stato convinto dal costruttore Giovanni Ghella a vendergli i terreni della località che ha poi preso il suo nome: erano comprensivi dell'appezzamento di terreno di forma triangolare di complessivi 5.184 mq., che oggi è diventato di proprietà della S.r.l. "Topazio", ma che all'epoca era identificato al Catasto Terreni come particella 714 del Foglio 203 (di complessivi 14.165 mq., poi frazionati) che aveva come comproprietari Domenico e Giovanni Ghella e come usufruttuaria la sig.ra Domenica Toertoglio (vedova Ghella).

Ma il casale nominato dalla attuale via del casale Ghella non è quello che sta in fondo ad essa, perché si trovava dove ora c'è il villaggio cosiddetto "Primavera" e fu appunto distrutto per far posto alle odierne palazzine.

Volendo costruire le palazzine a cui oggi si accede da via Abbazia San Salvatore sull'area a ridosso via di Grottarossa e di via Cassia, che all'epoca era attraversata dalla strada podereale utilizzata

dalla famiglia Magini, con atto di permuta di strada a Notaio Gioacchino Colizzi del 14 febbraio 1937 Giovanni Ghella ha concesso al Sig. Giacomo Magini il diritto di transito per accedere al proprio fondo «sulla nuova strada che il sig. Ghella deve costruire sul proprio terreno» e che è poi diventata via del Casale Ghella.

Mercoledì 5 febbraio 1964, durante lo sterro per i primi edifici all'altezza dell'incrocio tra via Cassia e via di Grottarossa, fu distrutta una tomba a volta contenente un sarcofago con dentro il corpo mummificato di una fanciulla: per paura che fossero bloccati i lavori, il corpo ed il sarcofago furono gettati in una discarica poco più a nord, in via Rocco Santoliquido alla Giustiniana.



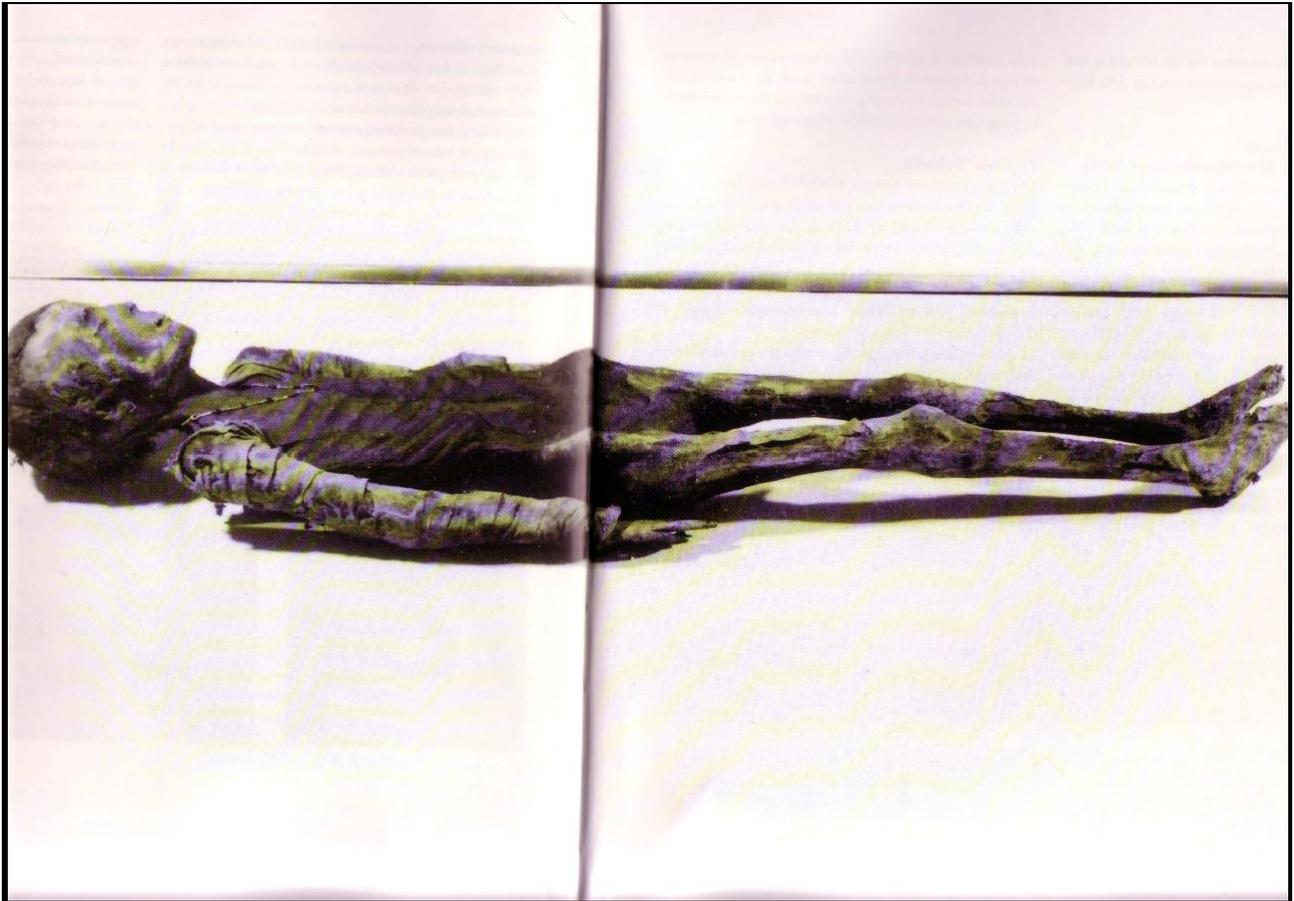
144. Località Grottarossa. Zona di rinvenimento del sarcofago della «Mummia».

Il giorno seguente un operaio scorse il corpo di una fanciulla e credendo di assistere ad un moderno dramma avisò la polizia del Commissariato Flaminio Nuovo: è stato così possibile identificare nel corpo una mummia di epoca romana e recuperare il sepolcro assieme agli oggetti di corredo miracolosamente ancora presenti e intatti.

La casuale scoperta destò una eco clamorosa nella stampa nazionale e internazionale perché costituiva, e costituisce ancora oggi, l'unico esempio di mummificazione a Roma.

La "mummia di Grottarossa", come fu chiamata la fanciulla, assieme al suo sarcofago fu esposta inizialmente al pubblico e poi trasferita presso l'Istituto di Anatomia Patologica di viale Regina Elena 324.

A distanza di più di 30 anni la bambina è stata di nuovo esposta al pubblico, stavolta assieme anche al suo corredo, in occasione della mostra tenutasi a Palazzo Valentino dal 17/12/1995 al 18/2/1996.



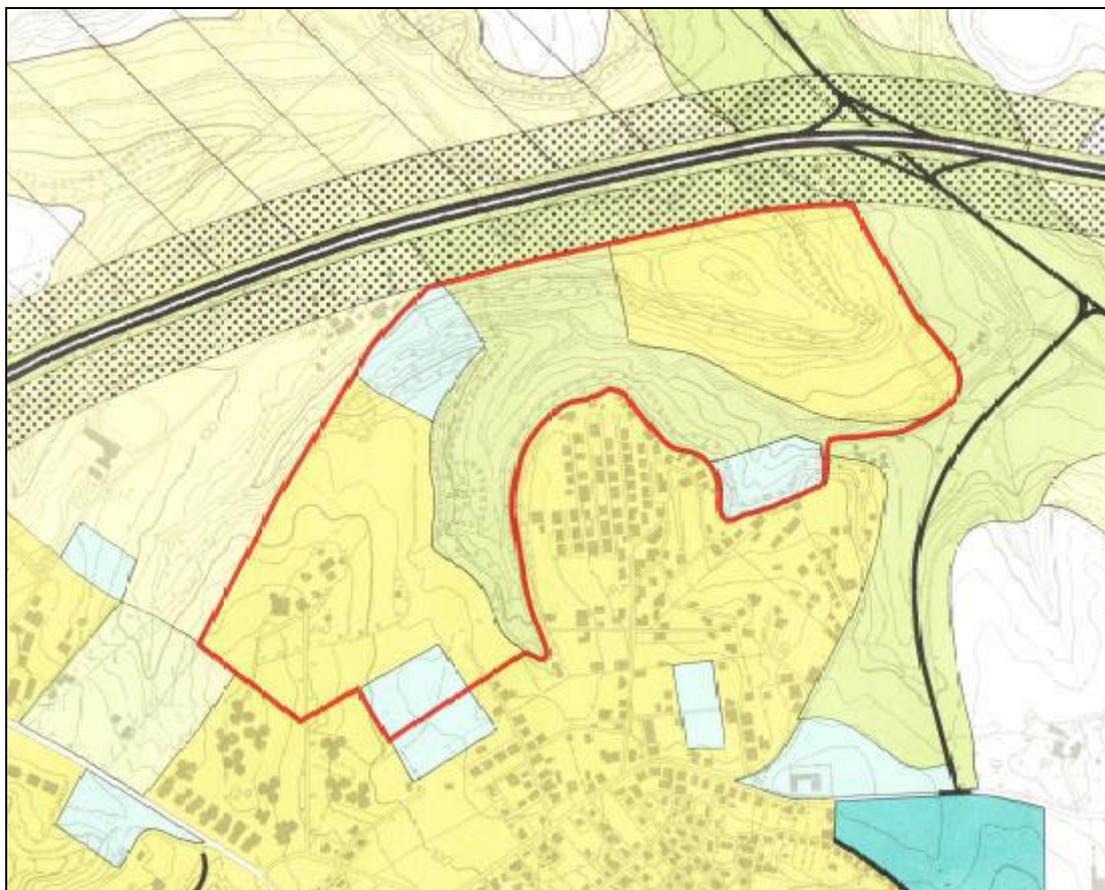
Attualmente è esposta nel museo archeologico di Palazzo Massimo.

La scoperta lasciava supporre che proprio in quel punto si distaccasse obliquamente dalla Cassia un diverticolo, scoperto poi nel 1984 con il ritrovamento della strada romana nell'area di Casale Ghella poco distante, quando però erano state costruite non solo le palazzine di via Abbazia San Salvatore, ma anche le palazzine del complesso di Casale Ghella intorno a via Colleferro, che per un tratto confina con l'area triangolare oggi di proprietà della S.r.l. "Topazio".

Il 17 luglio 1963 si è costituito il "Consorzio Volusia": l'atto costitutivo a rogito notaio Cianci menziona e richiama il diritto di servitù gravante su via del Casale Ghella, richiamandosi al rogito del 1937 con cui Giovanni Ghella aveva concesso al Sig. Giacomo Magini il diritto di transito per accedere al proprio fondo: come si dirà meglio più avanti, la servitù si è poi estinta per prescrizione ultraventennale ai sensi dell'articolo 1073 del Codice Civile non essendo mai stata coltivata.

L'appezzamento di terreno di forma triangolare è stato poi ricompreso all'interno della sottozona F/2 (ristrutturazione edilizia), a cui lo destinava il P.R.G. del Comune di Roma adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 614 del 18 dicembre 1962 e poi approvato tre anni dopo

(con modifiche, prescrizioni e stralci) con Decreto del Presidente della Repubblica del 16 dicembre 1965: per la sottozona F/2 erano previste percentuali di superficie e di cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 100 abitanti per ettaro.



Foglio 8 Sud del P.R.G. di Roma del 1962

In rosso è indicato il perimetro della lottizzazione convenzionata F/2 "Volusia"

Il comprensorio omonimo si estendeva su una superficie totale di 444.927 mq., per una cubatura complessiva di mc. 416.544.

Con il fine dichiarato di edificare l'intero comprensorio destinato a lottizzazione convenzionata F/2, le aree interessate dall'edificazione sono state acquistate da una serie di società, che hanno redatto il progetto urbanistico di massima, dalla cui Tavola C risultava il seguente elenco delle proprietà:

- S.r.l. "**Girev Cassia**" per una superficie di 191.250 mq.;
- S.r.l. "**Tor Immobiliare Uno**" e S.r.l. "**Pifer 86**" per una superficie *pro indiviso* di 177.300 mq.;
- S.r.l. "**Tor Immobiliare Uno**" per una superficie di 17.099 mq.;
- S.r.l. "**Mimosa '73**" per una superficie di 23.052 mq.;
- S.r.l. "**Mada '73**" per una superficie di 20.924 mq.;
- Altri per un totale di 8.170 mq..

Il 19 gennaio 1990 Elena Magini ha infatti venduto alla S.r.l. "Tor Immobiliare Uno" la sua proprietà, richiamando specificatamente la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile sulla via del Casale Ghella.

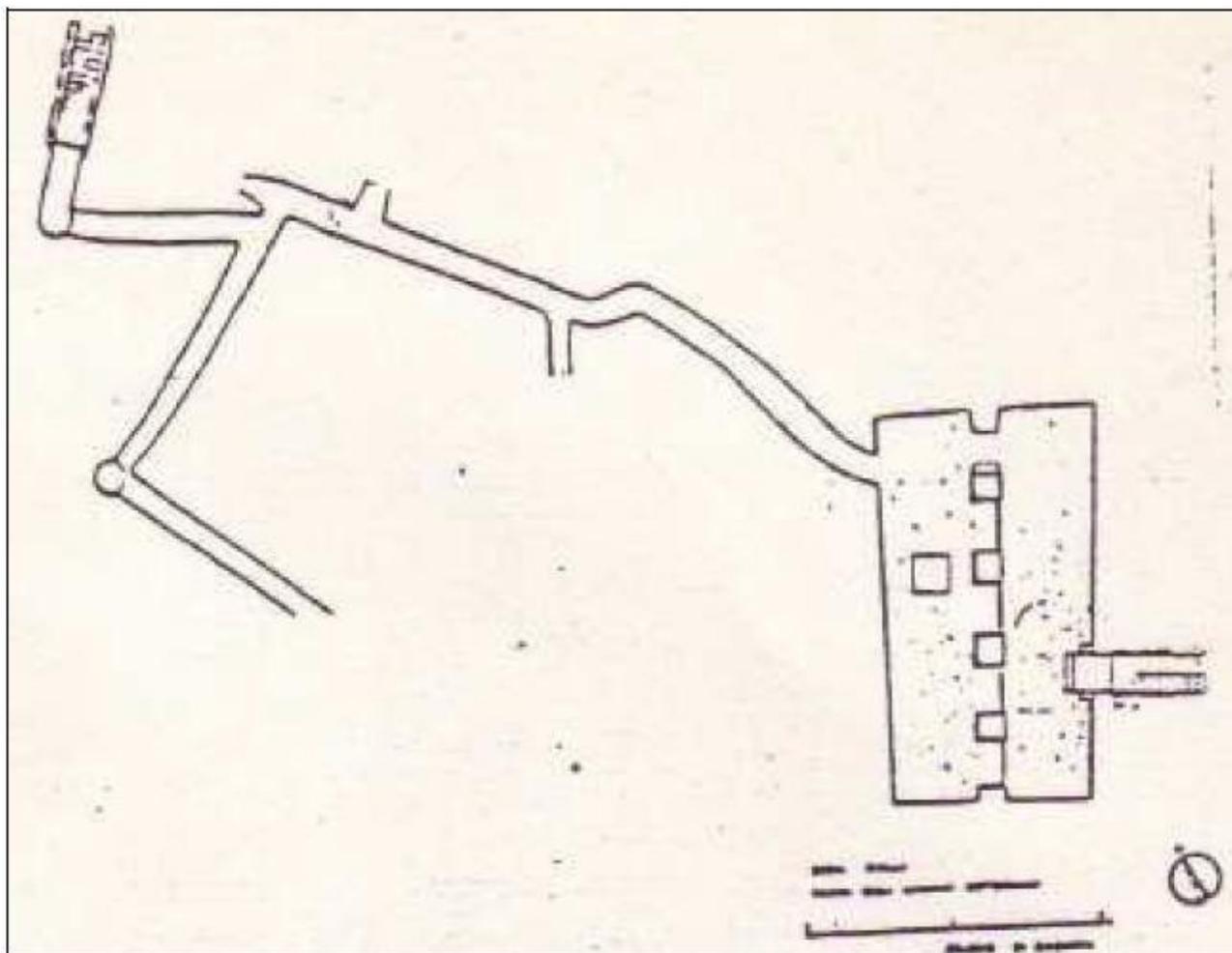
Ne è derivata una superficie dichiarata di complessivi mq. 437.795, di cui doveva far parte anche l'area triangolare di margine, oggi di proprietà della S.r.l. "Topazio".

La superficie complessiva della lottizzazione F/2 "Volusia" è stata poi decurtata dell'area su cui è stata realizzata la scuola elementare (oggi istituto comprensoriale "Parco di Veio") comprensoriale ed è quindi diventata di mq. 429.067.

Le società "Girev Cassia", "Tor Immobiliare Uno" e "Pifer 86 sono entrate poi a far parte del gruppo "Parsitalia" che fa capo al costruttore Parnasi.

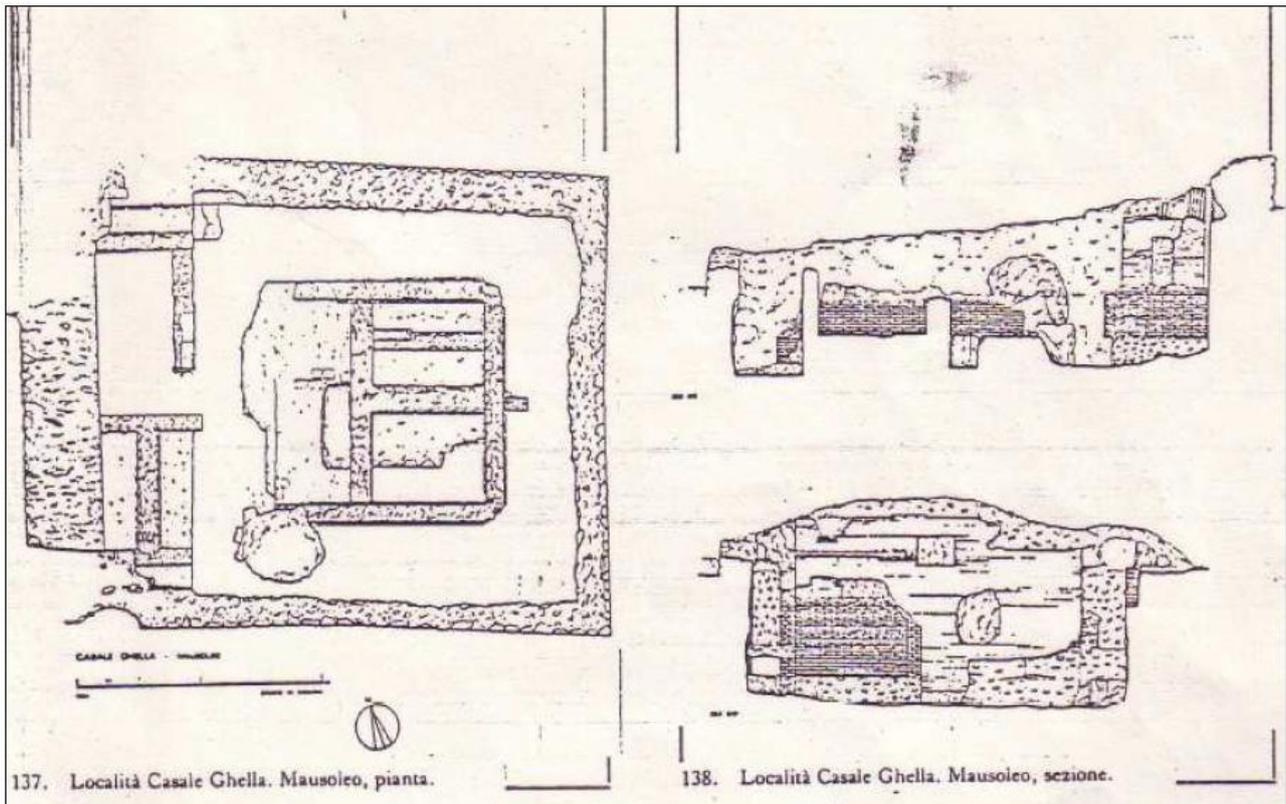
Le società del gruppo "Parsitalia", riunite fra di loro in consorzio, hanno poi redatto un piano di lottizzazione per la realizzazione del quale hanno chiesto ed ottenuto dalla allora Soprintendenza Archeologica di Roma di effettuare dei preventivi saggi di scavo a proprie spese.

Nell'area circostante il casolare agricolo della famiglia Magini, presso l'incrocio tra via di Grottarossa e via Cassia, al Km. 11 di quest'ultima, durante i saggi effettuati nel 1983 è stato rinvenuto un tratto di canaletta probabilmente in relazione con una grande cisterna, poi trovata sull'aia del casale, che i proprietari usavano da tempo come deposito attrezzi.

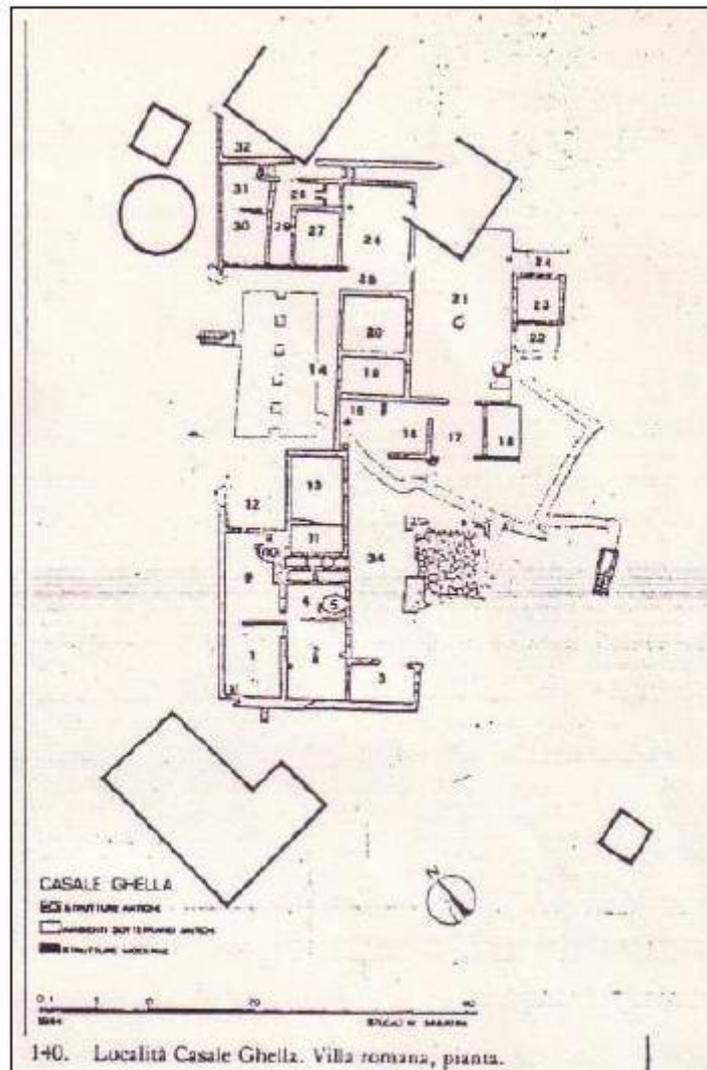


Planimetria della cisterna romana

L'indagine della Soprintendenza Archeologica di Roma, ripresa nel 1984, ha portato alla scoperta di una strada romana e di un vicino mausoleo.



La prosecuzione degli scavi nell'area circostante il casale Magini, in prossimità della cisterna, ha riportato alla luce altre strutture, facenti parte di una villa romana, poi rinterrate a scopo protettivo.



In seguito alle perizie effettuate a cura della ditta privata del cav. Di Piero, ma sotto la guida del dott. Gaetano Messineo della Soprintendenza Archeologica di Roma, il Ministero per i Beni Culturali ha emesso ai sensi della legge n. 1089/39 un Decreto di vincolo archeologico diretto e indiretto sulla intera zona interessata dal complesso archeologico.



*Al Ministro
per i Beni Culturali e Ambientali*

VISTA la legge 1/8/1939, n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico;

CONSIDERATO che nelle particelle segnate al Catasto del Comune di Roma, Foglio 203, con i nn. 77 (parte), 353, 354, 355, 356, 357, 358 e 725 (parte) ex 700 proprietà della società Immobiliare Mimosa 73 s.r.l., via Luisa Sanfelice n. 2, Foglio 203 - Allegato 427, particelle 740 (parte) ex 457, di proprietà di Ghella Domenico fu Giovanni e Ghella Giovanni fu Giovanni, insistono resti relativi ad un complesso archeologico di epoca romana.

CONSIDERATO che i resti suddetti sono di importante interesse archeologico ai sensi della legge sopracitata consistendo in:

- vari ambienti pertinenti ad una villa di cui rimangono i muri perimetrali in blocchetti di tufo, in opera quasi reticolata con ancorature in laterizio, in opera mista, in laterizio. In alcuni ambienti sono visibili tratti di rivestimento parietale in intonaco dipinto, resti di pavimenti in mosaico a motivi geometrici, ed uno a lastre rettangolari di marmo.
- una cisterna a due navate in opera mista.
- una strada romana basolata, che collegava la villa alla via Cassia.
- la parte inferiore di un monumento funerario in laterizio del tipo "a Tempietto", con loculi a diversi livelli.

RITENUTO che l'insieme dei manufatti descritti costituisce un complesso di rilevante importanza per la qualità intrinseca e per lo stato di conservazione, come anche per la conoscenza della topografia antica dell'intera zona gravitante sulla via Cassia.

CONSIDERATO che per garantire la prospettiva, la visibilità e le idonee condizioni ambientali dei resti antichi, nonché la comprensione del loro assetto originario, è necessario creare un'area di rispetto intorno ai citati resti.

CONSIDERATO che per perseguire tale finalità è necessario imporre particolari prescrizioni nei confronti degli immobili siti nel Comune di Roma segnati al Catasto al foglio 203, All. 427, part. 714 e 740 (parte) di proprietà di Ghella Domenico fu Giovanni, e al foglio 203,

./.



*Al Ministro
per i Beni Culturali e Ambientali*

- 2 -

partt. 165, 723 (ex 163e) di proprietà della Condò s.r.l., via Ziani 3 Roma, e ancora al foglio 203 partt. 163g, 164a, 73e (parte) (ex 76), 74 (parte), di proprietà della Sinte s.r.l., via degli Antoni n. 22 Roma, e part. 724 (parte) (ex 76b) di proprietà della Immobiliare Mada 73 s.r.l. via Luisa Sanfelice n. 2 Roma, e part. 725 (parte) (ex 76c), 72e (parte) (ex 76d), 717 (ex 162c), 162 (parte), 719 (ex 163a-c), 720 e 722 (ex 163-d-f), 77 (parte), 152, 109 e 164b, di proprietà della Società Immobiliare Mimosa 73, via Luisa Sanfelice n. 2 Roma, part. 163 (parte), di proprietà di Magini Elena, domiciliata in via del Casale Ghella n. 30 Roma

VISTI gli artt. 1, 3 e 21 della legge 1/6/1939, n. 1039;

D E C R E T A:

ART. 1 - Gli immobili sopracitati contenenti i resti archeologici sopradescritti, perimetrati con linea nera sulla planimetria allegata, che costituiscono parte integrante del presente decreto, sono dichiarati di importante interesse archeologico ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1039 e sono soggetti a tutte le disposizioni ivi contenute.

ART. 2 - Negli immobili segnati con tratteggio parallelo vengono dettate le seguenti prescrizioni:

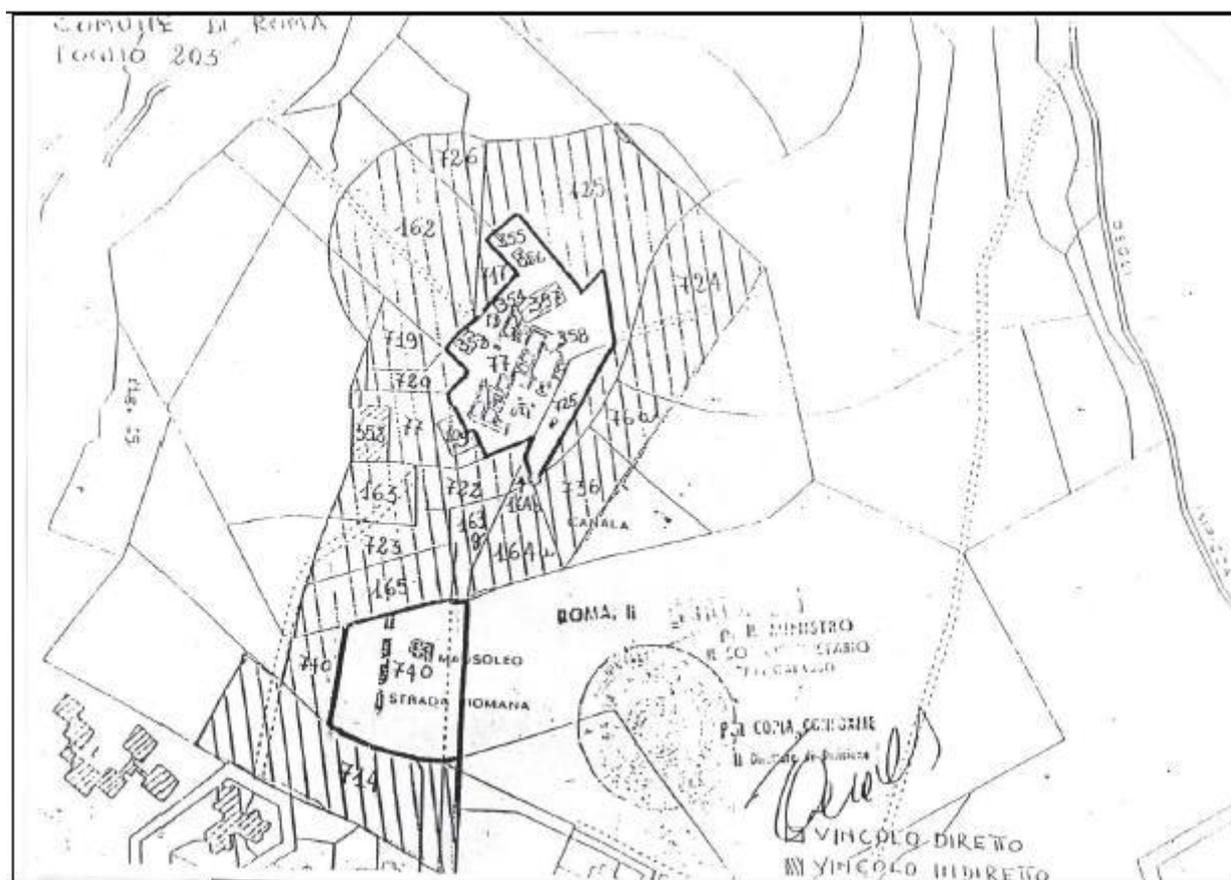
- a) è vietata ogni costruzione, anche a carattere non permanente;
- b) è vietata ogni sopraelevazione o ampliamento di fabbricati già esistenti;
- c) è vietato abbattere alberi e modificare colture e piantagioni esistenti;
- d) ogni modifica dell'assetto attuale dell'area finalizzata alla sistemazione a parco archeologico attrezzato, e qualsiasi opera pubblica o di pubblico interesse, dovrà essere preventivamente esaminata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma.

Il presente decreto verrà notificato ai proprietari degli immobili elencati nei rispettivi domicili per mezzo del Messo Comunale. A cura del Soprintendente per i Beni Archeologici di Roma, esso verrà quindi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia nei confronti di qualsiasi successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, 11 149819. 1985
lc/cm

PER COPIA CONFERME IL
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

P. IL MINISTRO
Sottosegretario di Stato
F. GALASSO



Dalla planimetria si vede chiaramente che nel vincolo indiretto evidenziato in tratteggio parallelo (a tutela della strada romana e del mausoleo) è ricompresa l'intera particella 714 del Foglio 203 per la quale l'art. 2 del Decreto Ministeriale del 19 dicembre 1985 prescrive che «**è vietata ogni costruzione anche a carattere non permanente**».

Dopo l'approvazione della cosiddetta "legge Galasso" n. 435 dell'8 agosto 1985, che ha incluso fra i "beni diffusi" le "zone di interesse archeologico" (art. 1, lettera m), la Soprintendenza Archeologica di Roma il 9 novembre 1985 ha chiesto di vincolare il territorio di sua competenza da via della Giustiniana al Tevere, nel tratto compreso tra via Cassia e via Flaminia, in quanto sistema di beni archeologici diffusi nel territorio di Veio, di cui il comprensorio di "Volusia" (e quindi anche l'area interessata dal complesso residenziale "La Perla Verde") è parte essenziale ed integrante.

Il vincolo è stato imposto il 24 febbraio 1986 con Decreto dell'allora Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

A tutela dei valori paesistici di Veio, la Commissione Provinciale per la protezione delle bellezze naturali il 18 novembre 1986 ha poi vincolato ai sensi della legge n. 1497/1939 l'intero territorio che da Formello arriva al Tevere e ricomprende quindi anche l'area in questione: il vincolo, che è stato poi ratificato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 338 del 31 gennaio 1989, si sovrappone al suddetto vincolo "Galasso".

Il Piano Territoriale Paesistico (in sigla P.T.P.) n. 15/7 “Veio-Cesano”, adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 10018 del 22.11.1988, ha poi ridotto del 32% circa le cubature consentite dal P.R.G. del Comune di Roma per la lottizzazione “Volusia”.



P.T.P. n. 15/7 “Veio-Cesano”, elaborato grafico serie E/3 n. 7/g-h

Il comprensorio è stato infatti destinato a sottozona di tutela limitata TLb/8, per la quale le prescrizioni particolari della disciplina di tutela dettate dall’art. 62 delle norme prescrivono un rapporto di copertura delle nuove costruzioni di 1/20 rispetto alla superficie territoriale e di 1/4 rispetto alla superficie della sottozona TLb/8, con altezze massime di 4 piani per ml. 13,50 alla gronda per gli edifici posti a nord del filare di pini esistente che, attraversando via del Casale Ghella, si estende da ovest ad est all’interno della sottozona, mentre nelle rimanenti parti con le stesse altezze consentite dagli strumenti urbanistici vigenti: le coperture debbono essere realizzate a tetto.

La parte contigua a sud ovest, relativa all’area triangolare in questione, è stata destinata a sottozona di tutela paesaggistica TPa/17, per la quale secondo la lettera a1 dell’art. 52 delle Norme **«è vietata la ubicazione di nuovi edifici anche se con strutture e materiali precari»**.

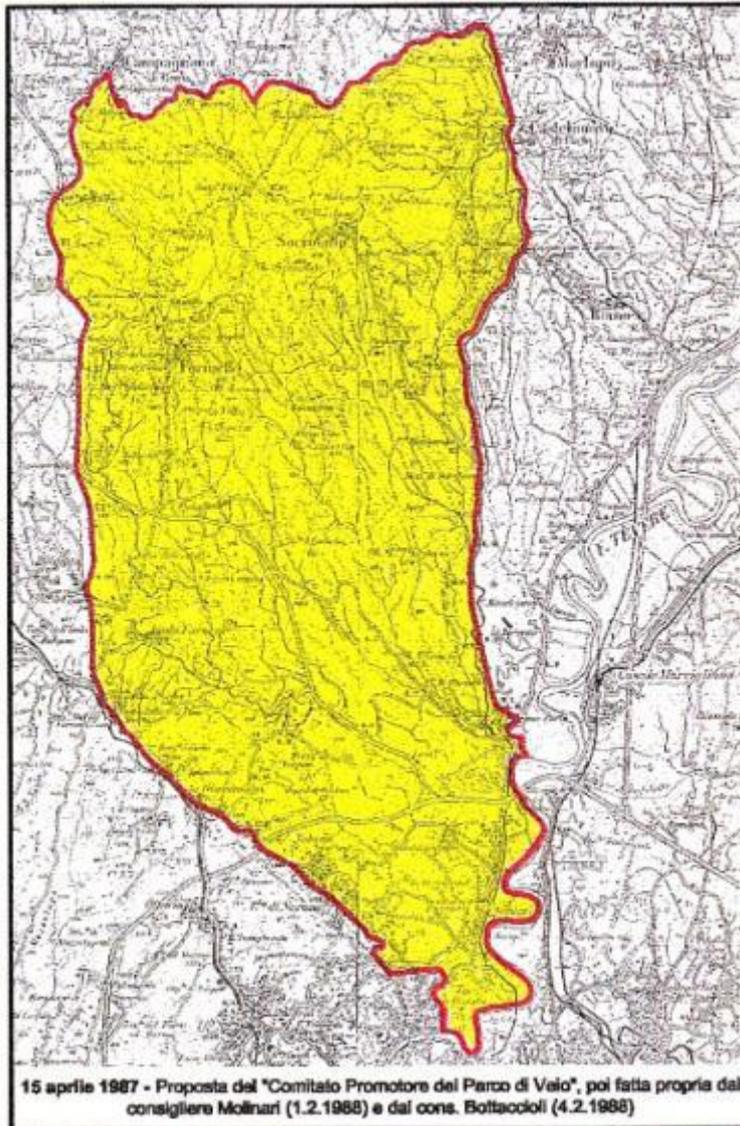
Il piano di lottizzazione F/2 “Volusia” è stato all’epoca fortemente contrastato anche e soprattutto per la mancanza di strade di collegamento da e per il quartiere circostante, di cui sono state bocciate tutte le soluzioni prospettate.

Sono stati esclusi in particolare gli accessi da Via Bracciano, dal civico 994 di via Cassia e da via del Fosso del Fontaniletto, ma soprattutto quello da via di Casale Ghella, perché il suo proseguimento andava ad invadere il vincolo indiretto di tipo archeologico imposto con D. M. del 19/12/1985 ai sensi della legge n. 1089/1939, a tutela della villa romana con cisterna, del mausoleo e del basolato sempre di epoca romana.

A causa della evidente violazione del vincolo archeologico da parte del progetto edilizio, l'allora Responsabile della Soprintendenza Archeologica di Roma, Adriano La Regina, ha bocciato senza mezzi termini la possibilità di utilizzare via del Casale Ghella come strada pubblica di accesso carrabile alle future costruzioni.

Il "Comitato Promotore del Parco di Veio", fondato e presieduto all'epoca dal dott. arch. Rodolfo Bosi, era costituito in prevalenza di cittadini residenti nel complesso residenziale di via del Casale Ghella, che erano contrari fortemente alla lottizzazione "Volusia" e che volevano invece che diventasse un parco: il Comitato ha elaborato una proposta di legge regionale per l'istituzione del "parco archeologico-produttivo di Veio", che il 15 aprile 1987 è stata presentata ufficialmente ai *mass media* in una conferenza stampa tenuta all'Hotel Quirinale.

Nella perimetrazione proposta, in scala 1:25.000, erano poste tutte le lottizzazioni convenzionate previste dal P.R.G. di Roma del 1962, compresa "Volusia" di cui quindi i cittadini riuniti nel "Comitato Promotore del Parco di Veio" hanno voluto una realizzazione a parco fin dalla fine degli anni ottanta.



Con deliberazione n. 279 del 23-24 luglio 1991 il Consiglio Comunale ha poi approvato la "Variante di Salvaguardia", che ha cancellato dal Parco di Veio 3 lottizzazioni convenzionate considerate di centro (S. Cornelia km. 3, Monte Oliviero e Tor Vergata II), ha confermato la lottizzazione Giustiniana (perché con convenzione già stipulata) ed ha dimezzato le cubature delle lottizzazioni considerate di margine (Borghetto San Calo, Volusia, Gorttarossa, Saxa Rubra e S. Cornelia km. 2).

Accogliendo gli emendamenti proposti dal dott. arch. Rodolfo Bosi come Presidente all'epoca del "Comitato Promotore del Parco di Veio" e fatti propri dapprima dall'opposizione e poi anche da una parte della maggioranza della Giunta Carraro-Gerace, è stata così dimezzata la densità abitativa del comprensorio F/2 "Volusia" (da 100 a 50 ab/ha), assicurando alla zona una tutela maggiore di quella prescritta dal P.T.P. n. 15/7 "Veio-Cesano": le cubature della lottizzazione sono state così ridotte a 173.520 mc. residenziali ed a 34.704 mc. non residenziali, per complessivi mc. 208.224.

Nell'ambito della "proposta" formalizzata ufficialmente al Comune di Roma il 21.12.1994, scaturita dall'accordo promosso dal dott. arch. Rodolfo Bosi assieme al Comitato di Quartiere "Via

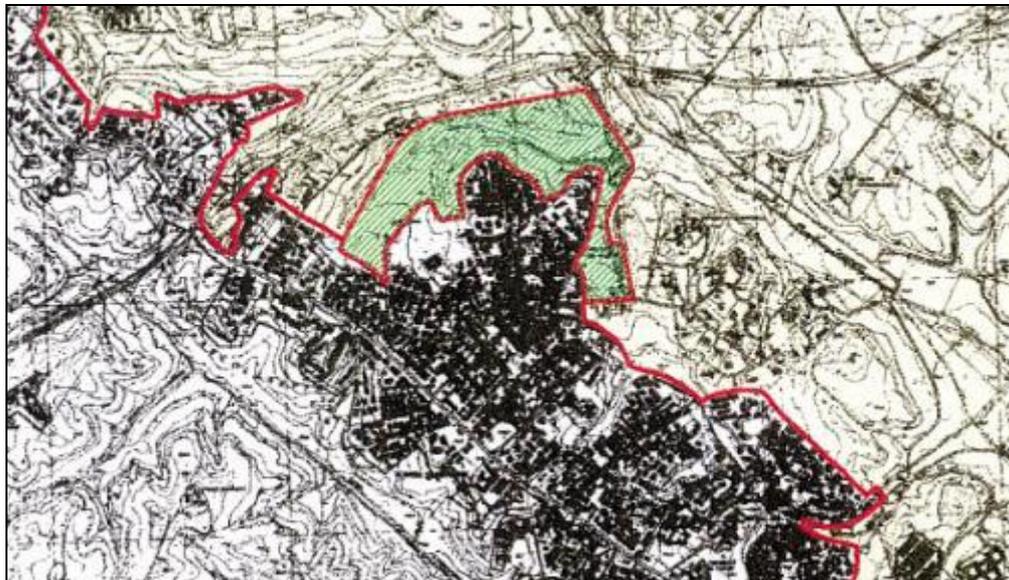
Grottarossa-Tomba di Nerone” e siglato poi dalle associazioni ambientaliste Legambiente, Italia Nostra e WWF, il costruttore Parnasi si era impegnato a sostenere a proprie spese la realizzazione di una serie di opere pubbliche a tutto vantaggio del quartiere, per l’ammontare complessivo di 20 miliardi delle vecchie lire, che ha poi formalizzato in un atto d’obbligo registrato presso un notaio e consegnato al Comune di Roma.

La “proposta” riguardava anche e soprattutto una perimetrazione del Parco di Veio, che poneva in area contigua ad esso la parte del piano di lottizzazione “Volusia” relativa agli standard di verde e servizi, tenendo del tutto fuori dal parco le cubature edilizie.

Con deliberazione n. 39 del 20.2.1995 il Consiglio Comunale ha approvato la perimetrazione delle aree protette del Comune di Roma, in recepimento del “Piano regionale dei parchi e delle riserve naturali” adottato dalla Giunta Regionale del Lazio dapprima come “schema” (con deliberazione n. 8098 del 29 settembre 1992) e poi come “proposta” (con deliberazione n. 11746 del 29 dicembre 1993), facendo propria la “proposta” delle aree contigue presentata il 21.12.1994 da costruttori ed associazioni ambientaliste.

Con la legge regionale n. 29/1997 è stato contestualmente istituito il Parco Naturale Regionale di Veio secondo una perimetrazione che pone in zona “B” le aree contigue proposte dal Comune di Roma, secondo più o meno gli stessi confini.

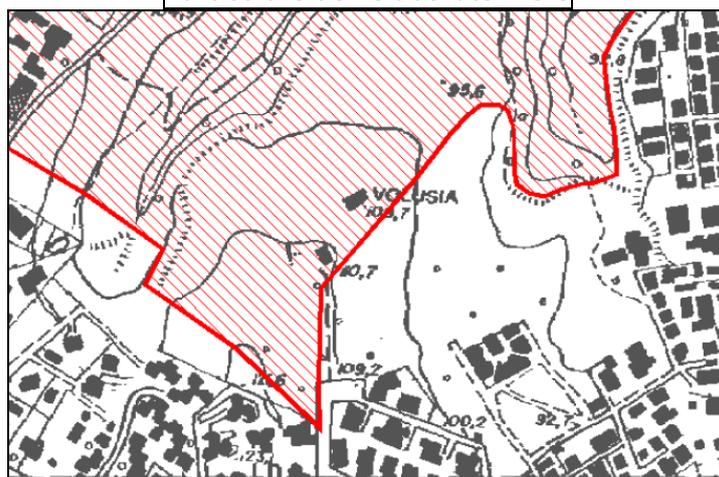
Anche per il comprensorio “Volusia” è stata inserita dentro la perimetrazione provvisoria (in zona B) l’area della lottizzazione destinata a verde e servizi.



La zona “B” di Volusia (in rigato di colore verde)

Sono state lasciate al di fuori della perimetrazione provvisoria non solo le aree destinate all’edificazione, ma anche l’area triangolare oggi della S.r.l. “Topazio”.

Particolare dell'elaborato A.5.8



Contro la “proposta” sottoscritta da costruttori ed associazioni ambientaliste e fatta propria dal Comune di Roma si sono pronunciati dapprima il “Comitato Promotore del Parco di Veio”, presieduto all’epoca dal sig. Mario Attorre, e poi il “Comitato Cittadino per la XX Circoscrizione”, che hanno ottenuto di far sottoporre le lottizzazioni convenzionate di “Volusia”, “Grottarossa” e “Saxa Rubra” al procedimento di Valutazione d’Impatto Ambientale (in sigla V.I.A.) ai sensi del D.P.R. emanato il 12.4.1996, che è entrato in vigore il 20.7.1998 e che obbliga al rilascio del parere da parte degli Enti di gestione della aree naturali protette per la parte di territorio delle lottizzazioni ricadente al loro interno.

In data 10.12.1998 sono stati trasmessi all’Ente Parco di Veio (e registrati al prot. dell’Ente n. 84 di pari data) il progetto e lo studio di impatto ambientale, ai fini del relativo deposito e la pronuncia di parere da parte del medesimo Ente, che non c’è poi stata: in data 27.5.1999 è stata tenuta una inchiesta pubblica, indetta dall’Ufficio Valutazione di Impatto Ambientale (in sigla V.I.A.) della Regione Lazio, per un contraddittorio tra i rappresentanti delle associazioni di cittadini e la società proponente, al quale hanno partecipato a titolo personale soltanto il cons. Rodolfo Violo ed il cons. Rodolfo Bosi, membri entrambi all’epoca del Consiglio Direttivo del’Ente Parco di Veio.

Così, con nota prot. n. 4865 del 1.7.1999 (prot. Ente n. 414 del 7.7.1999) l’Ufficio V.I.A. del Settore 69 dell’allora Assessorato U.T.V.R.A. della Regione Lazio ha trasmesso all’Ente Parco di Veio la pronuncia favorevole di Valutazione d’Impatto Ambientale resa dall’arch. Bruno D’Amato.

Il “Comitato Promotore del Parco di Veio” (di cui non era più Presidente né socio il dott. Arch. Rodolfo Bosi) ed il “Comitato Cittadino per la XX Circoscrizione” hanno allora promosso una raccolta di firme per una delibera di iniziativa popolare (ai sensi dell’art. 5 dello Statuto del Comune di Roma) secondo il cui testo il Consiglio Comunale «*delibera di variare a zona “H”*» (agricola) le aree indicate nella cartografia allegata relativa ai seguenti toponimi:

- Borghetto S. Carlo, comprensorio F/2 foglio 8 sud del PRG;
- **Volusia**, comprensorio F/2 foglio 8 sud del PRG;
- Saxa Rubra, convenzione in itinere foglio 9 sud del PRG;
- Grottarossa, comprensorio G/4 foglio 15 nord e 9 sud del PRG.

La suddetta richiesta di variante è stata inviata all'Assessore all'Ambiente e all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio e all'Ente Gestore del Parco di Veio perché valutassero l'eventuale modifica del perimetro del Parco regionale di Veio.

Per le cubature delle Convenzioni che venivano conseguentemente eliminate, l'Assessorato competente doveva studiare l'eventualità di una permuta e/o compensazione in aree edificabili anche di proprietà comunale.

Una volta raccolte le firme (ca. 8.000), la proposta è stata presentata come «*variante integrativa per la salvaguardia e la ricostruzione dei confini naturali del Parco di Veio*» al Comune di Roma (prot. S. D. n. 65/2000), che ha richiesto il parere del Consiglio della allora XX° Circoscrizione: l'8.8.2000 il Consiglio della XX° Circoscrizione ha approvato all'unanimità la deliberazione n. 48, con cui ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta.

Poco prima, con nota del 31.5.2000 (prot. Ente n. 1136 del 5.6.2000) il Presidente del "Comitato Promotore del Parco di Veio, sig. Mario Attorre, aveva trasmesso il testo della delibera di iniziativa popolare, unitamente a quella relativa al progetto del "Parco dell'Inviolatella Borghese", con l'invito all'Ente Parco di Veio «*a tener conto della volontà manifestata dai cittadini in occasione della redazione del Piano di Assetto del Parco al fine di rendere possibile il raggiungimento degli obiettivi perseguiti con dette delibere*».

Il 9.11.2000 il Consiglio Comunale ha approvato un ordine del giorno, promosso già dal 6.11.2000 dai consiglieri del PDS Giovanni Carapella e Mauro Calamante e poi sottoscritto da altri 7 consiglieri di maggioranza, che nelle premesse fa riferimento espresso alle lottizzazioni convenzionate "Saxa Rubra" e "Grottarossa" sulla via Flaminia e "Borghetto S. Carlo" e "Volusia" sulla via Cassia, per la revisione delle cui previsioni edificatorie è stata presentata al Comune una proposta di delibera di iniziativa popolare, sottoscritta da oltre 8.000 cittadini, e che «*impegna il Sindaco e la Giunta Comunale ad esaminare la possibilità di cancellare totalmente o parzialmente le lottizzazioni convenzionate sopra descritte nelle premesse, laddove le stesse siano sostenibili con ragioni ambientali e urbanistiche, utilizzando il meccanismo della compensazione o della transazione così come previsto dalla delibera di controdeduzioni al Piano delle certezze*».

La Società Parsitalia, che è proprietaria anche di aree in località "Castellaccio" e "Spinaceto", entrambe destinate a sottozona M/1 dal P.R.G. del 1962, in data 16.11.2000 ha presentato al Dipartimento VI del Comune di Roma, U. O. n. 2 dell'Ufficio Nuovo Piano Regolatore, (prot. n. 16413 di pari data) una proposta di *compensazione edificatoria* per la lottizzazione convenzionata "Volusia", offrendo la cessione gratuita al Comune delle aree, attrezzate a parco pubblico, **costituenti in gran parte (e non interamente) il comprensorio "F2 – Volusia"**, in cambio della trasformazione della destinazione delle aree di "Castellaccio" e "Spinacelo" da M/1 a «zona da convenzionare», per una cubatura complessiva totale pari alla sommatoria di quelle spettanti nella zona F/2 "Volusia" e nelle zone M/1.

Nella proposta veniva dichiarata una superficie del comprensorio "Volusia" di complessivi 427.121 mq. (42,71 ettari), attribuiti alle società che sono state precedentemente elencate e che fanno comunque capo tutte al costruttore Parnasi.

In data 21.12.2000 (prot. n. 19083) è stato approvato il «Programma Urbanistico di Eur – Castellaccio» che si disarticola in due distinti ambiti: nell'«ambito Castellaccio» sono previsti complessivamente 850.000 mc. complessivi, di cui 70.000 mc. residenziali, 438.528 mc. non residenziali afferenti alla proprietà dell'area e 341.472 mc. non residenziali afferenti alla compensazione di "Volusia", mentre nell'«ambito Spinaceto» sono previsti 35.000 mc. afferenti alla proprietà dell'area e 35.000 mc. afferenti alla compensazione di "Volusia".

Come si può vedere, al costruttore Parnasi sono stati "compensati" complessivamente 376.472 mc., che sono praticamente la quasi intera quantità originaria consentita dal P.R.G. e non quella dimezzata dalla "Variante di Salvaguardia", per giunta con la ben più remunerativa destinazione commerciale: a ciò si deve aggiungere il "risparmio" dei 20 miliardi che si era impegnato a spendere in opere pubbliche del quartiere "Tomba di Nerone", che è rimasto a tutt'oggi privo di esse e che vi rimarrà fin tanto che non se ne farà carico il Comune di Roma.

In data 11.1.2001 il Consiglio Comunale di Roma ha approvato la deliberazione n. 18 relativa agli «indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, concernente il "Programma Urbanistico Eur-Castellaccio" e compensazione dei Parchi di Volusia e Pratone delle Valli».

Con deliberazione n. 2 del 23 gennaio 2003 il Consiglio Comunale ha ratificato l'Accordo di Programma stipulato il 9 gennaio 2003 tra il Comune di Roma e la Regione Lazio, che comportava la cessione gratuita al Comune (e la loro contestuale destinazione a "verde pubblico") delle aree della lottizzazione "Volusia" di proprietà soltanto delle società del gruppo "Parsitalia".

Con atto pubblico a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma (trascrizione n. 4009.3/2004 in atti dal 27/1/2004, Repertorio n. 98556) il 22 dicembre 2003 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Roma e le S.r.l. "Tor Immobiliare Uno", "Pifer 86" e "Girev Cassia" per la cessione dei loro diritti reali a titolo gratuito.

L'art. 14, relativo alla cessione delle aree, testualmente recita: «Con il presente atto i proprietari contraenti cedono e trasferisco l'intera piena proprietà senza corrispettivo al Comune di Roma che come sopra costituito e rappresentato accetta ed acquisisce al proprio patrimonio i seguenti compendi immobiliari e le seguenti aree, che i proprietari contraenti garantiscono libere da pesi, vincoli e ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto segue: - (omissis). Le cessioni di dette aree, necessarie per la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed aggiuntiva di cui all'art. 3 del presente atto relativamente alle aree di "Parco di Volusia", "Parco delle Valli" e "Europarco", vengono meglio in appresso precisate.»

Fors'anche per conseguenza della suddetta convenzione, lo stesso 22 dicembre 2003 Domenico e Giovanni Ghella e la usufruttuaria sig.ra Domenica Toertogio (vedova Ghella) hanno ceduto la proprietà alla S.r.l. "Europarco", del gruppo Parnasi.

Ai fini del suddetto passaggio di proprietà il 16 settembre 2003 è stato operato un frazionamento della particella 714 del Foglio 203, che ha originato le particelle 1007 e 1009.

Particolare del Foglio catastale n. 203 Allegato B



L'estratto di mappa (aggiornato ad oggi) lascia vedere come il perimetro istitutivo del Parco di Veio si sia attestato sul lato settentrionale della particelle n. 1007 e n. 1009, con accesso dalla fine di via del Casale Ghella.

In cambio della compensazione urbanistica al Comune di Roma, non sono stati poi ceduti gratuitamente i complessivi 427.121 mq. (42,71 ettari) attribuiti alle società che fanno comunque capo tutte al costruttore Parnasi, perché sono stati esclusi proprio i 5.184 mq. dell'area triangolare che proprio il 22 dicembre 2003 è diventata di proprietà della S.r.l. "Europarco".

Nel frattempo, ad appena 2 mesi di distanza dalla cessione gratuita delle aree del comprensorio "Volusia", con deliberazione n. 33 del 19-20 marzo 2003 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, che ha tenuto conto della avvenuta compensazione urbanistica ed ha cancellato le destinazione a zona F/2 del PRG del 1962 dell'intero comprensorio di "Volusia" per destinarlo a "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Per rendere attuativo l'Accordo di Programma del 9/1/2003 con cui è stata decisa la compensazione della lottizzazione "Volusia", occorre perfezionare la cessione gratuita delle aree da attrezzare a parco pubblico: per tale finalità gli arch. Salvatore Dierna e Marco Strickner sono stati incaricati di redigere un progetto definitivo del "Parco Volusia", che prevedeva la costruzione di un parcheggio a ridosso del vincolo archeologico e di un impianto sportivo di dimensioni regolari proprio sulla stessa area scelta in un primo tempo per la costruzione dell'asilo nido.

Il progetto originario prevedeva tre ingressi pedonali rispettivamente a nord (da via Bracciano), ad ovest (da via del Casale Ghella) ed a sud-est (da via Veientana), nonché 4 distinte aree a parcheggio (in fondo a Via Veientana, sia sul lato destro che sul lato sinistro, a Via Casalattico ed a via di Casale Ghella) delle quali tre sistemate all'interno del "Parco di Volusia" vero e proprio.

Il progetto definitivo così come redatto e consegnato nel 2004 ignorava del tutto il complesso archeologico vincolato di Casale Ghella, al punto di prevedere non solo un parcheggio a ridosso del mausoleo, ma anche un "nucleo gioco bambini" con relativo sentiero praticamente sopra il basolato dell'antica strada romana di accesso dalla Via Cassia alla villa con cisterna, di cui il progetto non prevedeva nulla a tutela e valorizzazione, ignorate del tutto anche per la necropoli

etrusca in fondo a Via Bracciano: il progetto prevedeva invece un impianto sportivo di dimensioni regolari proprio sulla stessa area scelta in un primo tempo per la costruzione dell'asilo nido.



Committente titolare della attuazione dell'Accordo di Programma è stata dichiarata al S.r.l. "Europarco" che agisce a nome e per conto della "Girev Cassia", della "Pifer 86" e di "Tor Immobiliare Uno" proprietarie delle aree cedute.

Il Comune di Roma con nota prot. n. 11881 del 19.5.2003 (registrata al prot. dell'Ente Parco di Veio n. 1745 del 26.5.2003) ha richiesto un parere sul progetto del "Parco Volusia – Accordo di Programma EUR Castellaccio".

Con nota prot. n. 2022 del 18.6.2003, a firma dell'allora Direttore arch. Roberto Sinibaldi, l'Ente Parco di Veio ha rilasciato «*parere di massima favorevole*» alla realizzazione dell'intervento previsto, subordinato ad una serie di condizioni fra cui l'obbligo di sottoporre al necessario "nulla osta" dell'Ente «*i progetti definitivi dei diversi interventi*», lasciando così intendere che non ci sarà una autorizzazione dell'Ente all'intero progetto tramite "nulla osta", ma soltanto un procedimento disarticolato in tanti progetti definitivi (con ipotesi quindi di loro realizzazione in tempi diversi).

il progetto del "Parco Volusia", così come redatto dal Servizio Giardini del Comune di Roma ed aggiornato in scala 1: 2000 ad ottobre 2003 non è stato poi approvato anche per l'opposizione dei residenti del Consorzio "Volusia" che agli inizi del 2006 non hanno consentito il passaggio su via del Casale Ghella dei mezzi del Comune diretti al Parco per eseguirne i lavori di sistemazione.

Il 23 dicembre 2005 la Giunta Regionale del Lazio ha stanziato e reso immediatamente disponibili 20 milioni di euro per interventi di riqualificazione in aree svantaggiate della periferia romana: il progetto prevedeva anche lo stanziamento di altri 20 milioni di euro entro il 2006 e di 10 milioni di euro nel 2007.

Fra i 16 interventi previsti nella prima fase c'era la realizzazione di un centro socioculturale nel parco di Volusia a Veio: l'apposita scheda riguardava il restauro del complesso dei tre casali a ridosso del complesso archeologico di Casale Ghella e prevedeva per il 2006 uno stanziamento di € 100.000,00 per la progettazione e di € 900.000,00 per la realizzazione, per un totale quindi di un milione di euro.

Secondo la scheda *«le tre strutture potranno ospitare importanti attività socioculturali. L'esatta definizione delle funzioni, che dovrà tenere conto del contesto ambientale in cui si trovano, saranno frutto di un apposito percorso partecipativo.»*

Ai fini anche della tutela e valorizzazione del complesso archeologico di Casale Ghella, occorrerebbe prevedere una opportuna sistemazione dei tre casali esistenti.

Il dott. arch. Rodolfo Bosi, in qualità all'epoca di membro del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco di Veio aveva all'epoca contribuito assieme all'arch. Rossella Almanza alla redazione del 1° Programma Pluriennale di Promozione Economica e Sociale (P.P.P.E.S.), che con deliberazione n. 54 del 21.12.2005 è stato poi adottato dal Commissario Straordinario dell'Ente Parco di Veio, Dott.ssa Silvia Montinaro.

Nell'asse di intervento del P.P.P.E.S. relativo al patrimonio storico-artistico e archeologico, che come obiettivo generale si pone proprio il recupero e la valorizzazione del patrimonio archeologico, è prevista la scheda intervento E12 (visibile sul sito Internet dell'Ente Parco di Veio www.parcodiveio.it/_ita/ente/_doc/pppes/PPPEES_02.pdf) che riguarda specificatamente il *«recupero, sistemazione e valorizzazione del complesso archeologico in località Casale Ghella»*: secondo la descrizione dell'intervento *«il progetto la villa romana con la cisterna, il mausoleo ed il tratto di basolato della strada che portava alla via Cassia. Si tratta di attrezzare l'area archeologica ai fini della fruizione, inserendola nell'itinerario della Via Veientana Vetere»*.

La scheda contiene una stima dei costi di € 103.300,00 che è da considerare del tutto indicativa e prevede come fonti di finanziamento il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Lazio ed il Comune di Roma.

Con deliberazione n. 64 del 21-22 marzo 2006 il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni presentate al nuovo P.R.G., che non hanno riguardato l'area triangolare oggi di proprietà della S.r.l. "Topazio", che è stata così ricompresa dentro il perimetro

della “Città da ristrutturare” e non dentro le aree cedute gratuitamente al Comune che sono stare destinate a verde pubblico.



Nel frattempo è stato adottato dalla Giunta Regionale il nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)** con deliberazione n. 556 del 25 luglio 2007, poi integrata dalla deliberazione n. 1025 del 21 dicembre 2007.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) – Tavole A - Tavola 24 - Foglio 374 - (Roma)



Il P.T.P.R. destina l'area compromessa dall'edificazione a "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", dove l'art. 27 delle Norme consente solo il recupero dei manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%.

Destina invece la parte circostante di territorio a "Paesaggio Naturale di Continuità" dove l'art. 23 delle Norme non consente nuove costruzioni né ad uso rurale né ad uso residenziale.

Per l'approvazione definitiva del nuovo P.R.G. di Roma è stata data attuazione a quanto disposto dall'art. 66 bis della legge regionale n. 38/1999, così come introdotto dalla legge regionale n. 4 del 28 aprile 2006, che prevede la conclusione di un Accordo di Pianificazione, di cui è parte integrante una relazione tecnica, corredata da opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sulle eventuali modifiche, integrazioni ed adeguamenti da apportare al medesimo P.R.G.: a tal fine dal 24 settembre 2007 è stata convocata una apposita Conferenza di Copianificazione che ha concluso i suoi lavori il 5 febbraio 2008.

Subito dopo l'approvazione definitiva del nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, il 16 febbraio 2009 è stato richiesto presumibilmente dalla S.r.l. "Europarco" il rilascio del permesso di costruire recepito con prot. n. QI 2009/9926 sul progetto redatto dall'arch. Giorgio Maria Tamburini, che prevede la costruzione di 2 palazzine di complessivi 16 appartamenti, per un volume fuori terra di 3.500,80 mc..

Il 16 febbraio 2011 la S.r.l. "Europarco" ha cambiato denominazione sociale in S.r.l. "Parsitalia General Contractor".

Il 5 giugno 2012 il Dott. Arch. Rodolfo Bosi ha trasmesso per posta elettronica il seguente messaggio indirizzato alla Soprintendenza Archeologica.

«Da voci raccolte ma non ufficialmente confermate questa associazione è venuta a sapere che la S.r.l. "Topazio" ha presentato un progetto che secondo la sua relazione tecnica prevede la realizzazione di due edifici a destinazione esclusivamente residenziale di complessivi 16 appartamenti (per un totale di 3.500,80 mc.), con accesso sia carrabile che pedonale da via Casale Ghella.

Nella relazione tecnica la S.r.l. "Topazio" si dichiara proprietaria del terreno di complessivi 5.184 mq.) distinto nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 203 particelle n. 1007 e n. 1009, che invece da una visura storica dell'immobile risulta di proprietà della S.r.l. "Parsitalia General Contractor".

Dalla stessa visura storica si evince che la particella n. 1007 (di 2.154 mq.) è stata generata dalla particella n. 714, che era di proprietà di Ghella Domenico fu Giovanni quando è stata inclusa nel Decreto Ministeriale emanato il 19 dicembre 1985 con cui il Sottosegretario Galasso ha sottoposto a vincolo archeologico ai sensi della legge n. 1089 del 1 giugno 1939 il complesso di epoca romana costituito dai resti di una villa, di una cisterna a 2 navate, di un tratto di strada romana basolata e di un monumento funerario del tipo "a tempio".

La particella n. 714 (ora n. 1007) è stata ricompresa nel vincolo indiretto (segnato con tratteggio parallelo) per il quale l'art. 2 del D.M. del 19.12.1985 ha dettato "le seguenti prescrizioni:

a) é vietata ogni costruzione, anche a carattere non permanente;

- b) è vietata ogni sopraelevazione o ampliamento di fabbricati già esistenti;
- c) è vietato abbattere alberi o modificare colture e piantagioni esistenti;
- d) ogni modifica dell'assetto attuale dell'area finalizzata alla sistemazione a parco archeologico attrezzato, e qualsiasi opera pubblica o di pubblico interesse, dovrà essere preventivamente esaminata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma”.

Il progetto prevede un accesso sia carrabile che pedonale previsto da via Casale Ghella che, oltre a non porsi il problema di attraversare una strada privata che fa parte dell'omonimo Condominio che dovrà dare il proprio assenso, sembra non essersi posto nemmeno il più grosso problema di dover passare dentro il vincolo indiretto a ridosso tanto del monumento funerario del tipo “a tempietto” quanto della strada romana basolata, se non addirittura sopra di essa.

Si chiede pertanto di sapere se sia stata richiesta a questa Spett.le Soprintendenza la autorizzazione a cui è subordinata “l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali” ai sensi del 4° comma dell'art. 21 del D. Lgs. N. 42/2004 e ss.mm.ii e se sia stata effettivamente rilasciata.

Si resta in attesa di un cortese riscontro scritto che si richiede ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 della legge n. 241/1990.

Distinti saluti.

Dott. Arch. Rodolfo Bosi

- Responsabile del Circolo Territoriale di Roma della associazione “Verdi Ambiente e Società” (VAS)-
».

A tutt'oggi la Soprintendenza non ha risposto e non è dato quindi di sapere con certezza se abbia rilasciato il nulla osta al progetto, che sarebbe stato comunque negato, stando almeno alla seguente scheda dello stesso studio dell'arch. Giorgio Maria Tamburini, pubblicata online.

COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA DI CASALE GHELLA SNC-ROMA NUOVA EDIFICAZIONE	
Committente	Topazio s.r.l. Gruppo Parsitalia
Luogo	Roma, Via di Casale Ghella snc
Periodo di esecuzione	2009 In corso
Incarico	Progettazione Architettonica Preliminare e Definitiva
Ruolo	Progettista
Importo dell'opera	€ 1.531.600
Cl. Cat. IC	€ 842.380
Dimensione (mc)	VFT 3500,80 mc VI 3.046,27 mc
Iter autorizzativi:	PDC, No Sovrintendenze e Ente Parco

La suddetta scheda indica come committente la S.r.l. "Topazio", lasciando intendere che è stata redatta e pubblicata dopo che la suddetta società è diventata proprietaria dell'area triangolare: questo passaggio è effettivamente avvenuto il 28 febbraio 2013 quando la S.r.l. "Parsitalia General Contractor" ha frazionato le particelle 1007 e 1009 del Foglio 203 per ricavare le nuove ed attuali particelle 1094, 1095, 1096 e 1097, funzionali al progetto, per poi vendere il successivo 11 aprile 2013 alla S.r.l. "Topazio".

In questo frattempo con deliberazione dell'allora Commissario Straordinario n. 5 del 13 febbraio 2012 è stato adottato il Piano di Assetto del Parco di Veio, poi pubblicato.

Fra le osservazioni presentate dal Dott. Arch. Rodolfo Bosi a nome di VAS sia all'Ente Parco di Veio che alla Regione Lazio rispettivamente il 7 febbraio 2013 ed il 18 febbraio 2013 c'è quella di estendere il perimetro definitivo fino a ricomprendere tutte le aree cedute gratuitamente al Comune di Roma, nonché a sud-est le particelle n. 1007 e n. 1009 del Foglio Catastale 203 (a quell'epoca ancora di proprietà della S.r.l. "Europarco") per rendere uniforme la tutela del complesso archeologico di "Volusia -Casale Ghella" i cui resti dovranno prima o poi essere riportati interamente alla luce e valorizzati.

Il 19 settembre 2015 è stato inaugurato il "Parco Volusia" nel XV Municipio alla presenza dell'allora sindaco Ignazio Marino.



Il Depliant distribuito quel giorno mette in evidenza in basso a sinistra che l'area triangolare ricade al di fuori del "Parco Volusia".

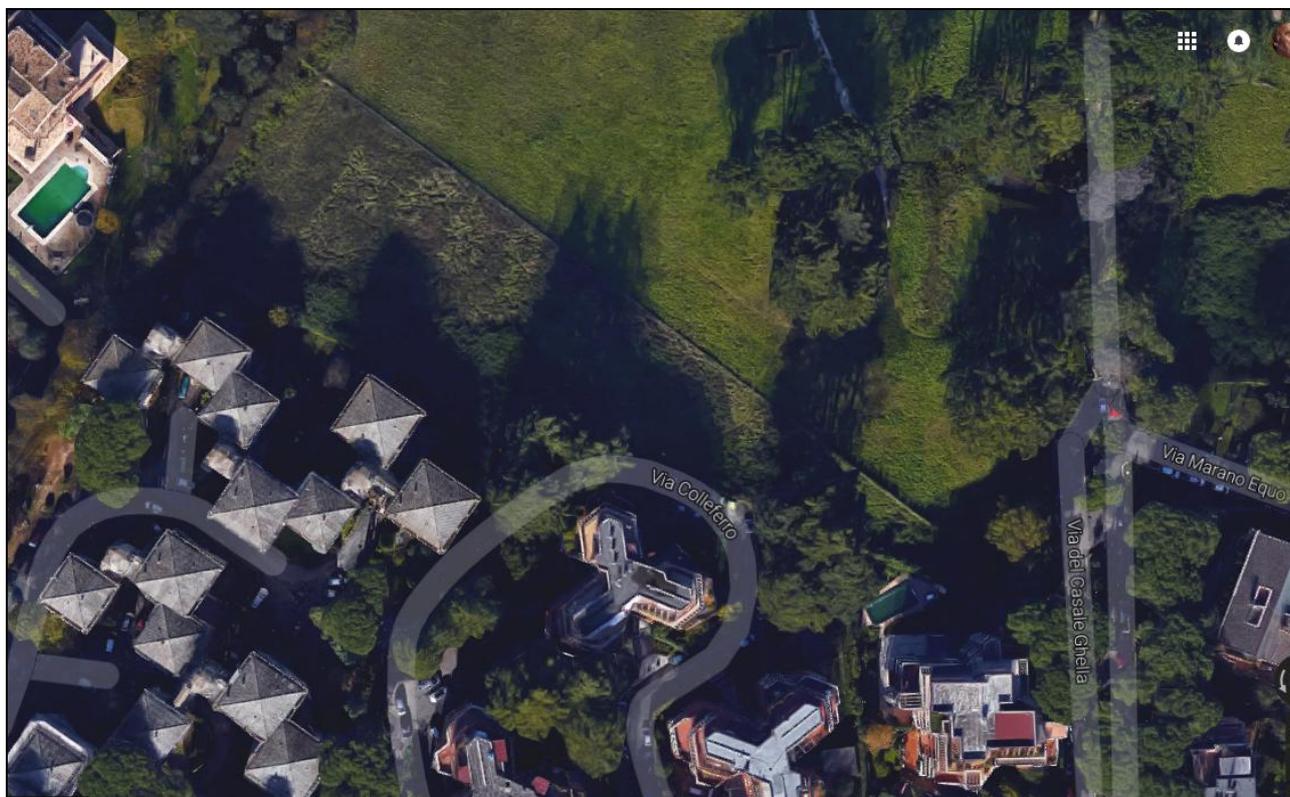


Foto satellitare tratta da Google Maps

Con lettera raccomandata del 23.2.2015 il rappresentante legale della S.r.l. "Topazio", sig. Gianluca Carvone, a mezzo del proprio legale ha fatto chiedere al "Consorzio Volusia" la definizione concordata della servitù di passaggio pedonale e carrabile su via del Casale Ghella, per l'accesso necessario a raggiungere via di Grottarossa: tale proposta ha ricevuto un assoluto e definitivo rifiuto da parte del "Consorzio Volusia", che in tal senso ha risposto tramite il proprio legale.

La S.r.l. "Topazio" ha allora avanzato una nuova richiesta nei confronti del Comune di Roma - Roma Capitale e del Consorzio Volusia, rimasta senza riscontro.

Il 6 ottobre 2016 la S.r.l. "Topazio" ha allora presentato ricorso ex art. 700 CPC «Affinchè venga ordinato d'urgenza a ROMA CAPITALE, con sede in Roma, Piazza del campidoglio n. 1, ed al CONSORZIO VOLUSIA, con sede in Roma, via casale Ghella s.n.c., ciascuno in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, di rimuovere ogni ostacolo od impedimento al passaggio di persone e veicoli da e per il fondo intercluso della ricorrente, verso e dalla pubblica via di Grottarossa, percorrendo via di Casale Ghella, nel tratto di percorrenza individuato tra le particelle estreme 467 e 303, da una parte, e 706 e 55g, dall'altra, del Foglio 203 del catasto Terreni del comune di Roma, per l'accesso dall'appezzamento di terreno della ricorrente distinto dalle particelle logT - 1096 - 1095 - 1094; a tal fine di consegnate alla ricorrente le chiavi od ogni

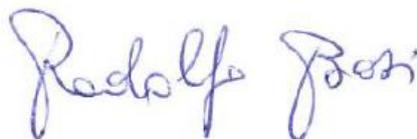
altro dispositivo o modalità che consentano la apertura di cancelli o di ogni altro ostacolo a tale transito.»

L'udienza è stata fissata per il 2 dicembre 2016.

Ma in questo frattempo si è conclusa la causa iniziata nel 2013 (iscritta al n. 7683/13 Ruolo Generale Contenzioso) tra il "Consorzio Volusia" ed il Comune di Roma – Roma Capitale sul diritto di servitù di passaggio proprio e sempre su via del Casale Ghella: con sentenza n. 3230 pubblicata il 18 febbraio 2016 il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha dichiarato *«la prescrizione, per non uso ultraventennale, della servitù di transito sulla via Casale di Ghella (con accesso da via di Grottarossa) costituita, con l'atto notaio Colizzi sopra citato, a carico del fondo appartenente al Consorzio attore in catasto al foglio 203 e segnatamente fra le particelle estreme 467 e 303 (lungo il lato sx della strada) e fra le particelle estreme 706 e 558 (lungo il lato dx della strada) ed a favore del fondo dominante confinante di proprietà della convenuta, in catasto al foglio 203, particelle come indicate in citazione (fra cui le nri 740, 876 e 457).»*

La sentenza chiarisce che Roma Capitale non *«ha dimostrato di avere mai interrotto il decorso della prescrizione, che anzi ha riconosciuto affermando che controparte non le consentiva l'esercizio, considerato altresì che la ctu ha permesso di accertare che il fondo della convenuta può trovare valido accesso (onde il fondo dominante non rimane intercluso anche in caso di estinzione della contestata servitù) altresì attraverso via di Grottarossa, via del Fosso di Fontaniletto e via Casalattico attraversando, al termine, il parcheggio pubblico o aperto al pubblico e percorrendo infine altro sentiero sterrato sino alla destinazione per un percorso pari a circa 1050 mt (v. elaborato peritale pag. 10); accesso alternativo che consente di motivare la sopravvenuta trasformazione dei luoghi, senza dover accedere da via Casale di Ghella, operata dalla convenuta sul proprio fondo. Né la convenuta, onerata, ha provato l'esistenza di uno degli atti espressamente previsti dall'art. 2943 cc come idonei ad interrompere la prescrizione. Invero la società dante causa di Roma Capitale non risulta avere esercitato un diritto di transito ma avere chiesto un mero momentaneo permesso.»*

Appare evidente che nella prossima udienza del 2 dicembre 2016 la suddetta sentenza verrà portata dal "Consorzio Volusia" come valido argomento per rigettare il ricorso della S.r.l. "Topazio", che non se ne potrà servire nemmeno per chiedere di passare dentro il "Parco Volusia" non tanto per l'evidente impossibilità di consentire degli interessi privati in un'area aperta al pubblico, quanto soprattutto per l'altrettanta impossibilità di ottenere il permesso di costruire dentro un vincolo archeologico indiretto, in violazione dei divieti tassativi di costruzione prescritti dalla lettera a) dell'art. 2 del D.M. del 19 dicembre 1985, dalla lettera a1 dell'art. 52 delle Norme del P.T.P. n. 15/7 "Veio-Cesano" e dall'art. 23 delle Norme del P.T.P.R., oltre che della preventiva ed obbligatoria "autorizzazione paesaggistica" e del "nulla osta" soprintendentizio che non potranno mai essere concessi.



Roma, 22 novembre 2016